

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

**N° 11256**

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**SCI LES BORDS DU CREEK**

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Bichet  
Rapporteur

---

M. Arruebo-Mannier  
Rapporteur public

---

Le Tribunal administratif  
de Nouvelle-Calédonie

Audience du 16 février 2012  
Lecture du 2 mars 2012

---

Vu la requête, enregistrée le 9 juillet 2012, présentée pour la SCI LES BORDS DU CREEKS, dont le siège est (...), par Me Ecolivet ; la SCI LES BORDS DU CREEK demande au tribunal :

- de condamner la province Nord à lui payer la somme de 64 824 437 F CFP, outre intérêts moratoires et capitalisation desdits intérêts, en réparation des préjudices qu'elle aurait subis consécutivement à la délivrance, le 18 décembre 2009, d'un certificat d'urbanisme négatif ;

- de condamner la province Nord à lui payer la somme de 500 000 F CFP en vertu de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

la SCI « Les Bords du Creek » soutient que :

- la président de l'assemblée de la province Nord a commis une erreur manifeste d'appréciation en délivrant, le 18 décembre 2009, un certificat d'urbanisme négatif pour la parcelle de plus de 20 ha, destinée à être lotie, dont elle est propriétaire à Pouembout ; une autorisation de lotir a été délivrée le 18 octobre 2000, modifiée le 4 décembre 2007 ;

- la motivation retenue par le groupe de travail chargé du suivi de la révision du PUD de cette commune pour émettre un avis défavorable à l'urbanisation de cette parcelle est erronée ; ce terrain était classé en zone constructible depuis plusieurs années ; il a subitement été estimé trop éloigné des réseaux, alors que des constructions sont à proximité, qu'elle s'est engagée à participer, avec la commune, à financer le renforcement de ces réseaux ; l'impact financier de l'extension des réseaux d'eau et d'électricité a ainsi été prévu dès l'origine ainsi que son financement ;

- qu'ainsi, en délivrant un certificat d'urbanisme qui déclasse le terrain, alors que son caractère constructible a été confirmé à plusieurs reprises, et que l'autorisation de lotir a créé des droits acquis, la province Nord a commis une faute de nature à engager sa responsabilité ;

- la responsabilité sans faute de la province Nord est également engagée en vertu de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme ;

- la province Nord ne peut se prévaloir de la caducité de l'autorisation de lotir, car les acheteurs potentiels ont été découragés par les services administratifs ;
- la délivrance du certificat d'urbanisme négatif est en contradiction avec le PUD approuvé le 2 septembre 2005 qui n'avait pas été modifié à cette date ;
- le préjudice évalué à 76 865 400 F CFP se décompose ainsi : perte de valeur du terrain, acquis pour 18 millions, valorisé à 70 millions et revendu finalement à 20 millions, soit une perte de valorisation de 50 millions, pertes financières liées au total des intérêts de l'emprunt souscrit pour l'acquisition du terrain, les frais d'ingénierie, de géomètre, de notaire, de publicité et de déplacement, engagés pour la commercialisation de l'opération, les impôts liés à une notification de redressement de 2 237 400 F CFP du fait que le terrain n'a pas été cédé dans les cinq ans suivant son acquisition ;

Vu, enregistré le 26 septembre 2011, le mémoire présenté par la province Nord qui conclut au rejet de la requête, en faisant valoir que :

- le classement du terrain résulte d'une décision du groupe de travail chargé de la révision du PUD de (..) et non d'une décision provinciale ; ce classement ne sera de toute façon définitif qu'après approbation des documents du PUD ;
- un certificat d'urbanisme est un acte informatif et déclaratif ; il ne peut donc par lui-même faire grief ; le certificat d'urbanisme litigieux se borne à prendre acte de la décision du groupe de travail ;
- le certificat d'urbanisme délivré le 19 mai 2004 ne permet pas à la requérante de se prévaloir du maintien des normes de constructibilité qui y étaient indiquées ;
- les dispositions du code de l'urbanisme ne sont pas applicables en Nouvelle-Calédonie ;
- aucun préjudice ne peut être invoqué ; l'autorisation de lotir est devenue caduque le 29 avril 2009 faute pour la requérante d'avoir, à cette date, commencé les travaux ;
- il n'y a pas de lien de causalité entre le certificat d'urbanisme litigieux et les préjudices invoqués, car la décision de déclassement du terrain ne résulte pas de ce certificat mais d'une décision du groupe de travail ; en outre cette décision n'est pas définitive ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu la loi organique n° 99-209 et la loi n° 99-210 du 19 mars 1999, relatives à la Nouvelle-Calédonie ;

Vu le code de justice administrative dans sa version applicable en Nouvelle-Calédonie ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 16 février 2012 :

- le rapport de M. Bichet, premier conseiller ;
- les conclusions de, M. Arruebo-Mannier, rapporteur public ;

- et les observations de Me Noel substituant Me Ecolivet, avocat de la SCI LES BORDS DU CREEK ;

Considérant qu'il résulte de l'instruction que la SCI LES BORDS DU CREEK a obtenu, le 18 octobre 2007, l'autorisation de lotir en 75 lots le lot 67, section vallée de Pouembout qu'elle a acquis en 2004 ; que la révision du plan d'urbanisme directeur de la commune de Pouembout ayant été autorisée, par délibération de l'assemblée de la province Nord du 28 août 2009, le groupe de travail chargé par la commune de suivre cette révision a émis, le 8 décembre 2009, un avis défavorable au maintien de ce lot en zone constructible; que le 18 décembre 2009, le chef du service de l'aménagement et de l'urbanisme de la province Nord, se fondant sur cet avis, a délivré à la SCI « LES BORDS DU CREEK » un certificat d'urbanisme négatif ; que la requérante recherche la responsabilité de la province Nord à raison des conséquences dommageables de ce certificat d'urbanisme ;

Considérant, en premier lieu, que la SCI LES BORDS DU CREEK ne peut utilement se prévaloir des dispositions de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme qui ne sont pas applicables en Nouvelle-Calédonie ;

Considérant, en second lieu, qu'il est constant qu'à la date du 18 décembre 2009, à laquelle a été pris le certificat d'urbanisme litigieux, l'autorisation de lotir délivrée le 18 octobre 2007 était devenue caduque depuis le 6 juin 2009, faute pour la requérante d'avoir commencé à cette date les travaux de lotissement ; que la SCI « LES BORDS DU CREEK » n'établit, ni même n'allègue, avoir sollicité une nouvelle autorisation de lotir ; qu'ainsi le lien de causalité direct et certain entre ce certificat d'urbanisme et les préjudices que la requérante invoque et qui sont liés à l'absence de commercialisation des lots n'est pas établi ; que si elle allègue, en outre, que l'échec de la commercialisation des lots serait due à l'attitude des services administratifs, lesquels auraient donné des informations erronées aux acheteurs potentiels, et si elle entend ainsi rechercher la responsabilité de la province Nord à raison de tels faits, ses allégations sont dépourvues de tout élément probant ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la requête de la SCI « LES BORDS DU CREEK » doit être rejetée ;

**Sur l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :**

Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la province Nord, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, la somme que la SCI LES BORDS DU CREEK demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ;

D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : La requête susvisée de la SCI LES BORDS DU CREEK est rejetée.